

**Sonnige Liegenschaft mit Fernblick in ruhiger Lage nahe  
Unterweikersdorf – großes Potenzial & vermietet**



**Objektnummer: 2086/26029**

**Eine Immobilie von IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4224 Obervisnitz
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 430,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,96
<b>Kaufpreis:</b>	255.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerold Stadlhuber**

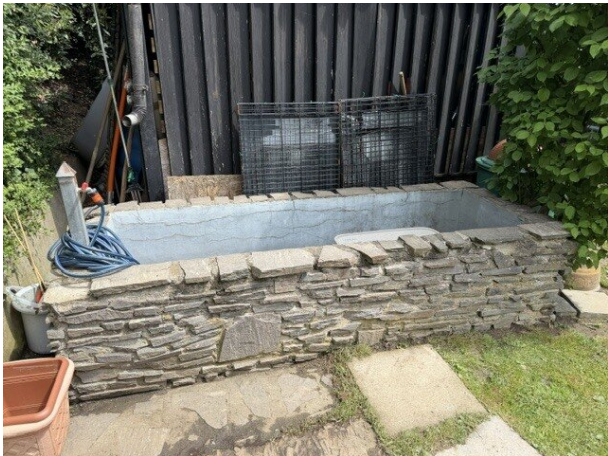
IMMOS Immobilien Gerold Stadlhuber  
Goethestraße 11  
4020 Linz



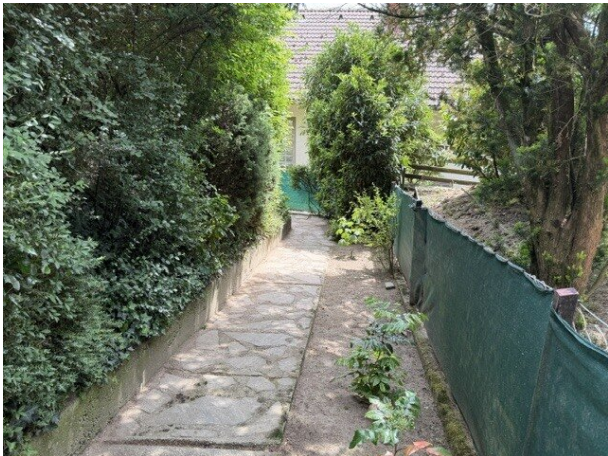


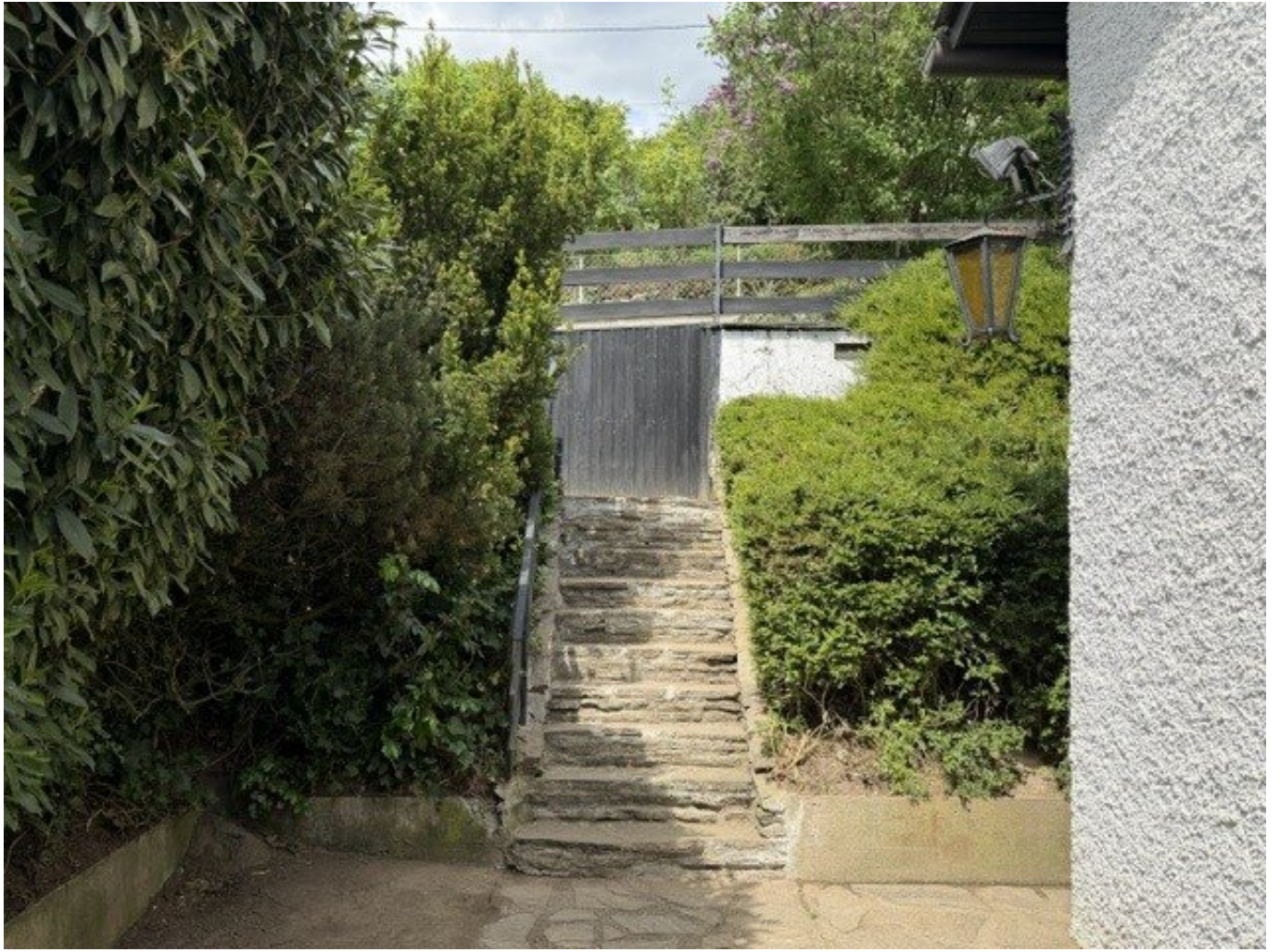


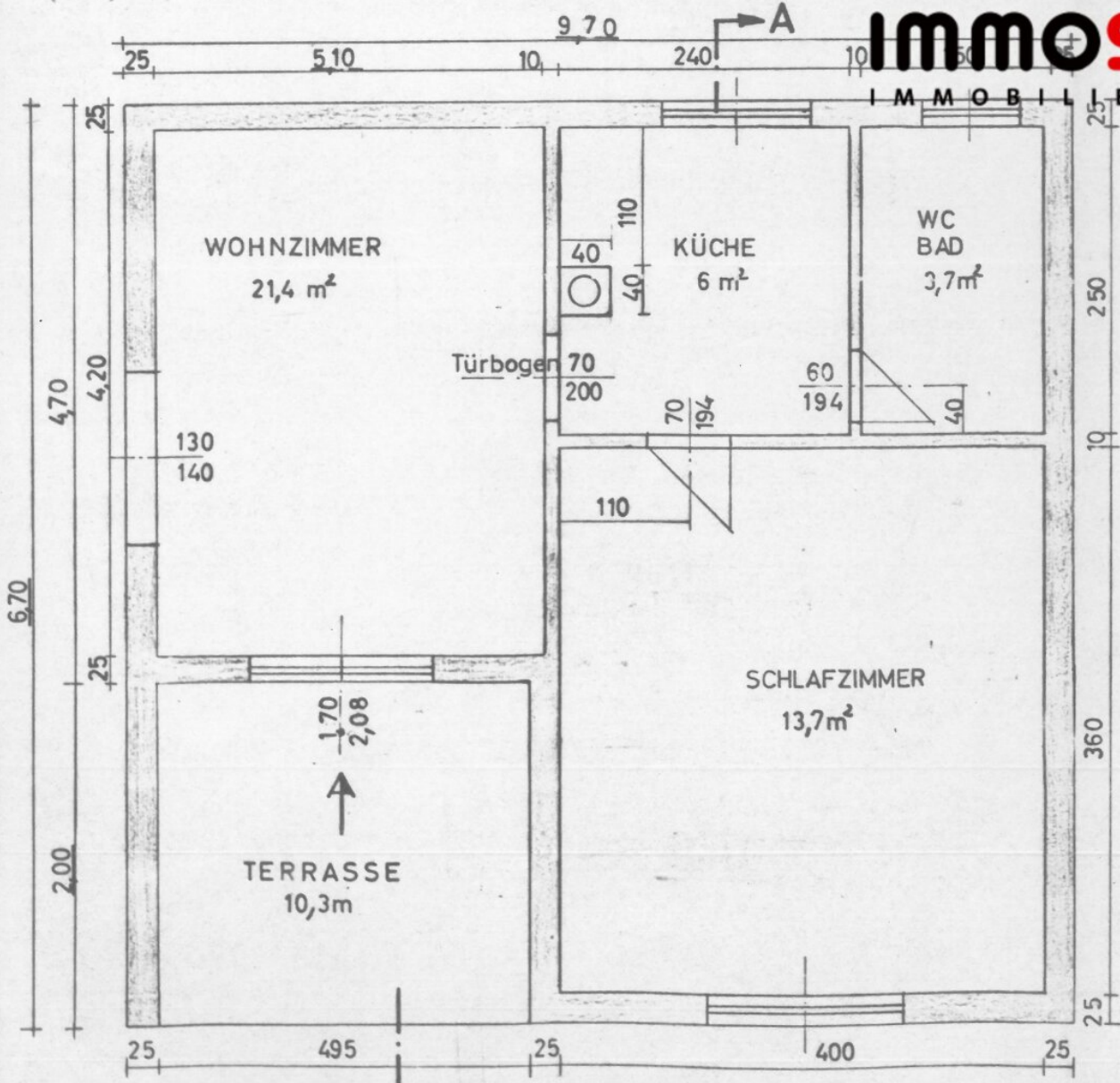












GRUNDRISS

970

25

226

25

142

40

230

25

335

40

670

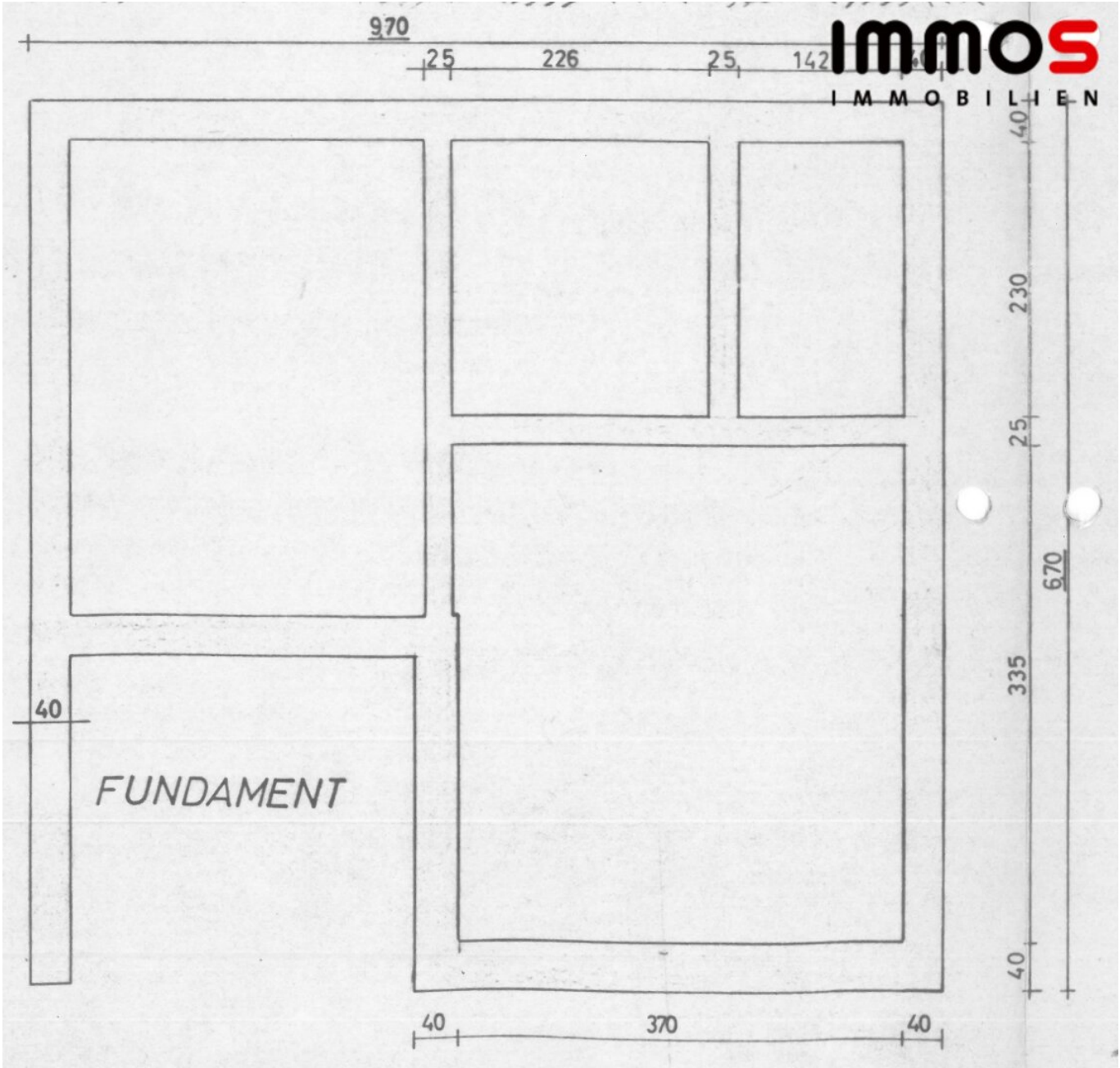
40

370

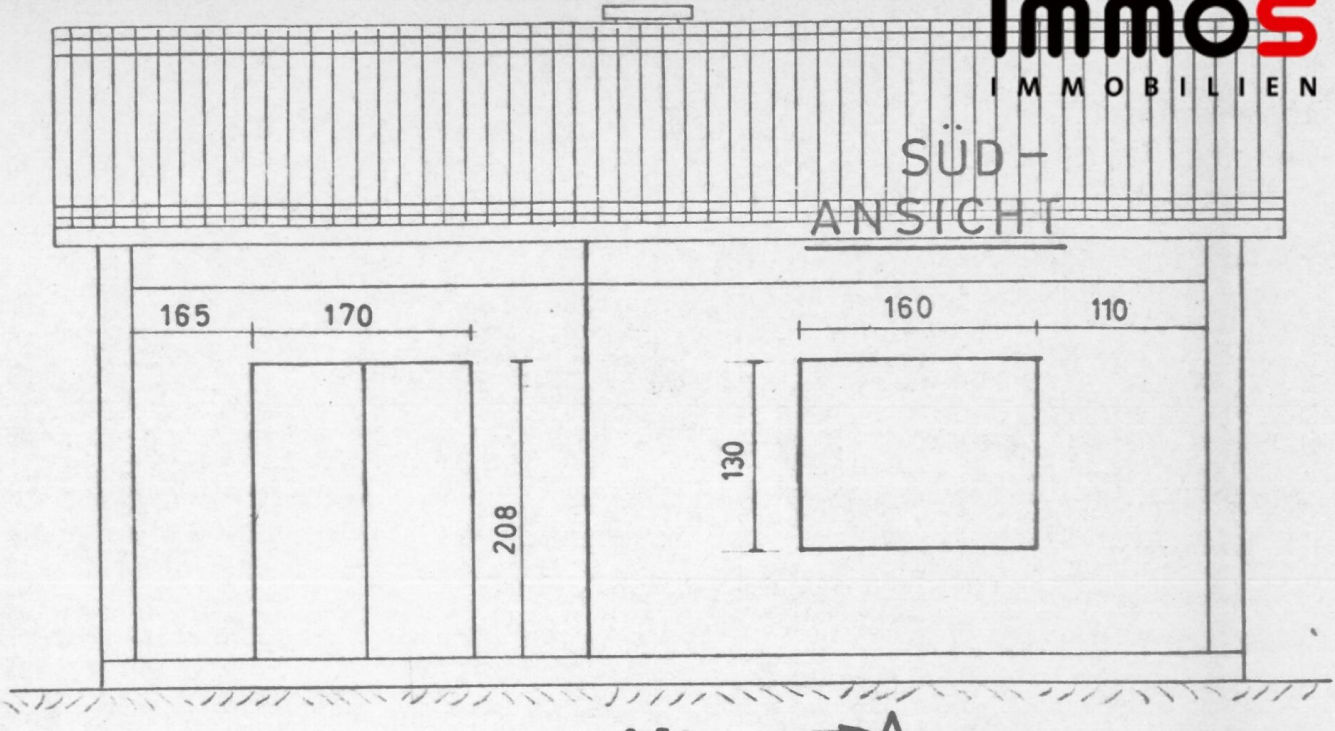
40

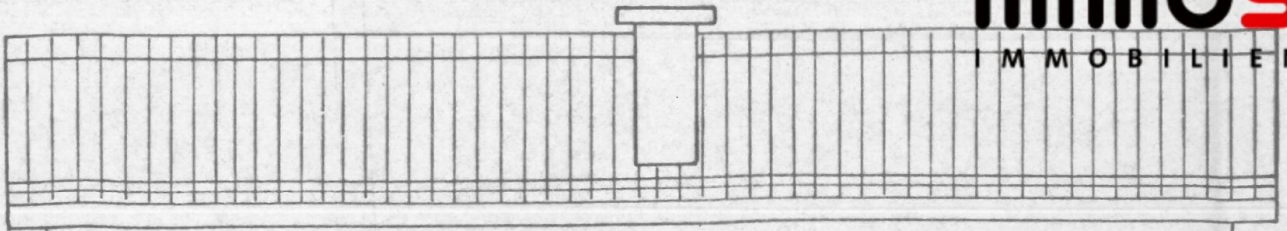
40

FUNDAMENT

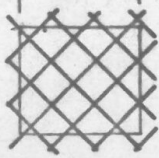


SÜD-  
ANSICHT

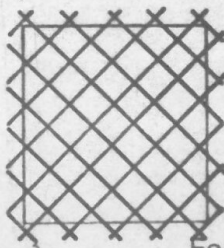




45    80    90    120



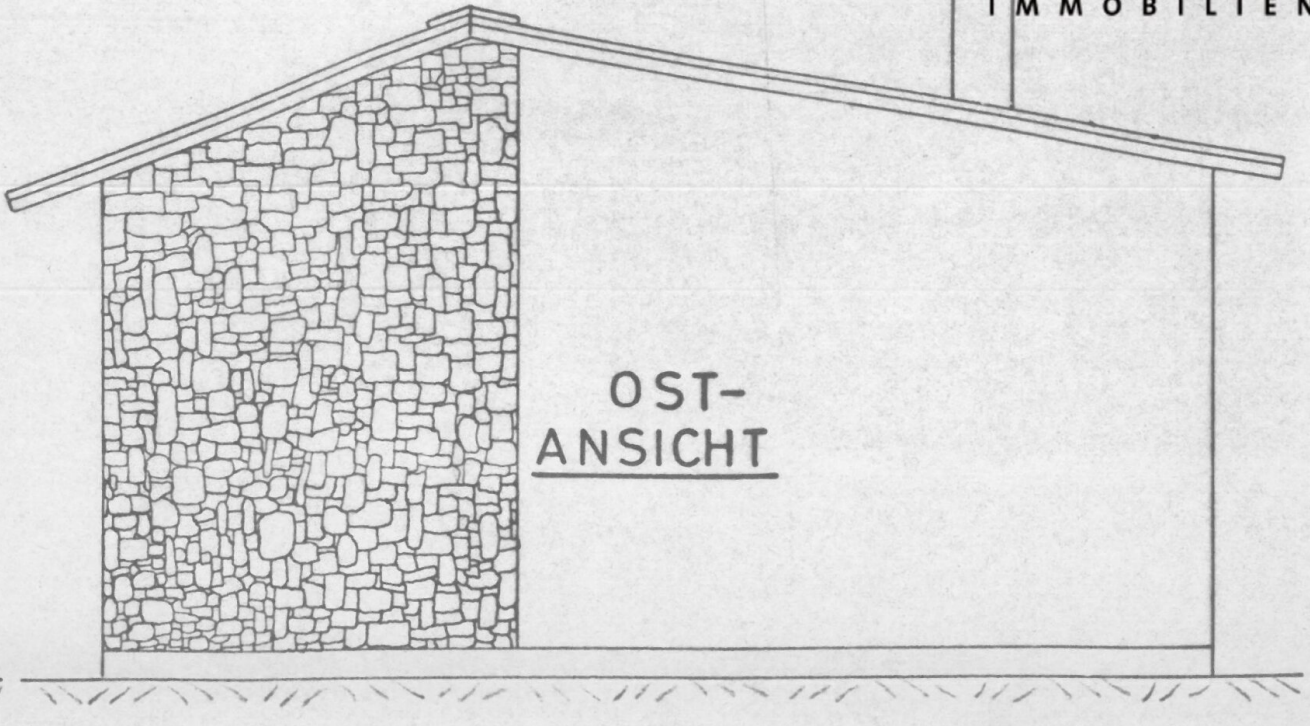
70



130

NORD-ANSICHT

Fenstermaße: Stockaußenmaß



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante Liegenschaft auf einem sonnigen Grundstück mit herrlicher Südausrichtung und traumhaftem Fernblick. Das Grundstück verfügt über mehrere Ebenen mit schönem, gewachsenem Bewuchs und bietet eine besonders angenehme Atmosphäre.

Auf der Liegenschaft befindet sich ein kleines Einfamilienhaus mit praktischem Grundriss. Das Haus verfügt über ein gemütliches Wohnzimmer mit Festbrennstoffofen, einen kleinen Küchenbereich, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken.

Das Gebäude wurde bereits so konzipiert, dass eine mögliche Aufstockung realisierbar wäre und somit zusätzliches Entwicklungspotenzial vorhanden ist. Die Immobilie befindet sich in leicht renovierungsbedürftigem Zustand. Teilweise sind noch Holzfenster vorhanden, einige Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten sollten durchgeführt werden.

Besonders hervorzuheben ist die schöne Gartenfläche mit großzügigem ebenem Bereich. Zusätzlich stehen ein Gerätehaus bzw. Gartenschuppen sowie ein Keller-/Erdkeller bzw. Weinkeller zur Verfügung.

Die Liegenschaft ist derzeit vermietet. Der aktuelle Mieter möchte das Objekt, wenn möglich und gewünscht, noch voraussichtlich bis Herbst 2027 weiter nutzen.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Anleger, Ruhesuchende oder Käufer mit Blick für Potenzial in sonniger Naturlage.

Bei Interesse senden Sie uns bitte Ihre vollständig ausgefüllte Anfrage (Vor- und Nachname, Adresse, Email, Telefonnummer). Für eventuelle Rückfragen und einer Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Unser Anbot ist kostenlos und unverbindlich.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <2.000m  
Universität <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap